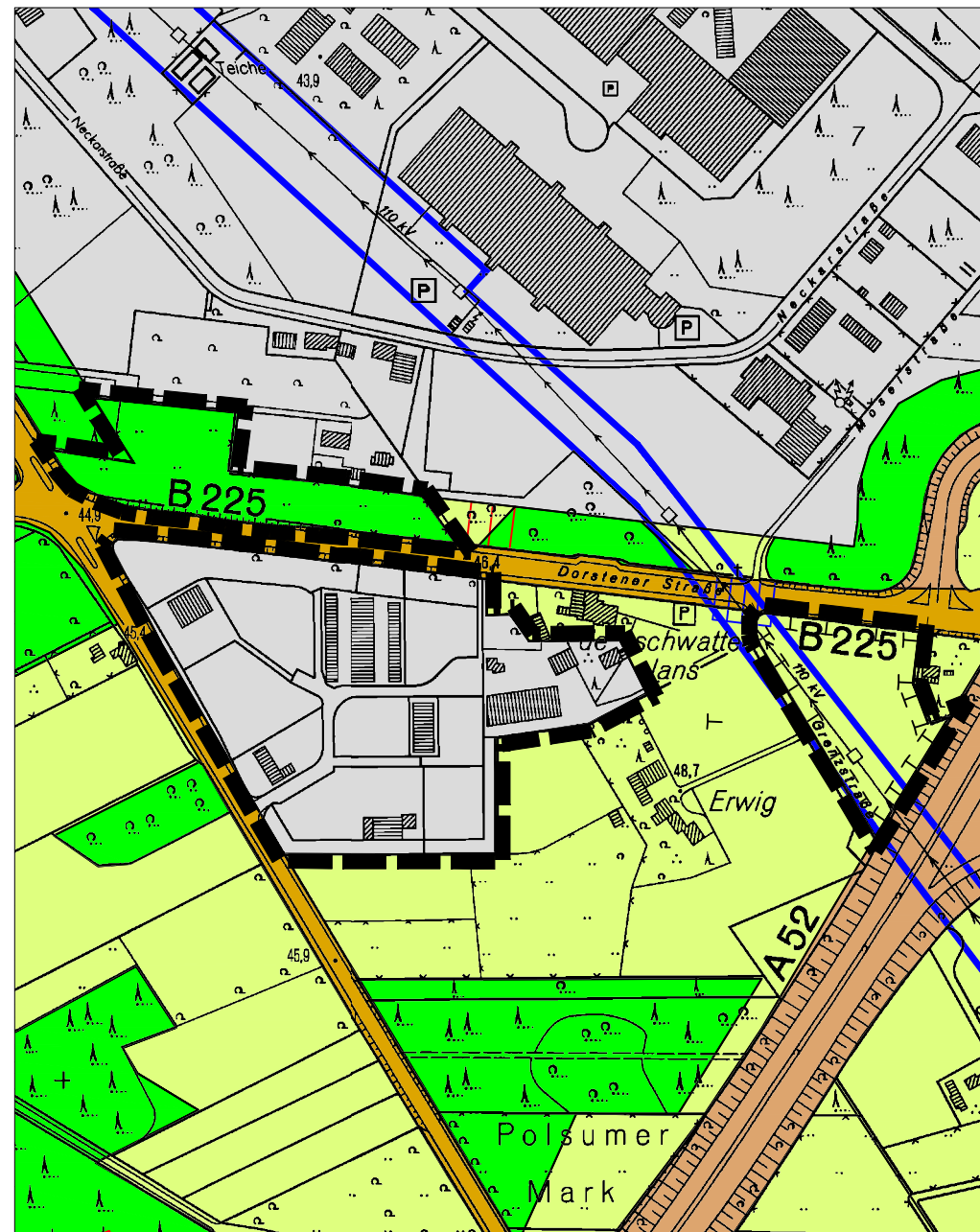


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT MARLL

wirksam : am 13.05.1981 im Amtl. Bek. Blatt Nr. 7

Ausschnitt M. 1 : 5.000



FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NR. 63

(Dorstener Straße B 225 / Buerer Straße)

wirksam am 15.11.2004 im Amtl. Bek. Blatt Nr. 26

Ausschnitt M.1 : 5.000

Variante 1
Erläuterungsbericht
zum Entwurf der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl
(Gewerbegebiet südlich der Dorstener Straße B 225)

1. Lage des Änderungsbereiches

An der westlichen Stadtrandgrenze von Marl, in unmittelbarer Nähe zur Stadtgebietsgrenze von Dorsten und zu den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten Marl/Frentrop, Dorsten /Ost und dem interkommunalen Industriepark Dorsten / Marl ,soll eine gewerbliche Baufläche entwickelt werden. Das Entwicklungsgebiet umfasst 4,7 ha.

Gleichzeitig werden die Kompensationsflächen mit einer Größe von 1,7 ha, die durch das gewerbliche Entwicklungsgebiet hervorgerufen werden und im direkten Umfeld liegen, als Flächen für Wald und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in die Änderung mit aufgenommen.

Die genaue Lage der zu ändernden Flächen ist im Planentwurf mit einer schwarzen unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

2 Anlass der Änderung

Die großräumigen Industrie- und Gewerbeflächen, die durch den Gewerbepark Marl / Frentrop und den interkommunalen Industriepark Dorsten / Marl in den letzten Jahren entstanden sind, führen zu der vermehrten Ansiedlungsnachfrage von kleineren gewerblichen Betriebsformen, die einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den Industrie- und Gewerbegebieten als wesentlichen Standortfaktor betrachten.

Die aktuelle Nachfragen zur Ansiedlung dieser mittelständischen Betriebe mit kleinteiligerem Grundstücksflächenbedarf und die Grundstücksverfügbarkeit, führen zur Aufnahme der gewerblichen Entwicklungsfläche südlich der Bundesstraße 225.

Die Ausweisung von Ansiedlungsflächen für kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe im direkten Anschluss an das industrielle, gewerbliche Siedlungsgefüge stärkt wiederum die Versorgungsstruktur der großräumigen Industrie- und Gewerbebetriebsformen und bewirkt eine Standortattraktivisierung mit Synergieeffekten.

Bestehende kleinere gewerbliche Einrichtungen können durch die Ausweisung erhalten bzw. in ihrer Entwicklung gesichert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bildet die Voraussetzung für den daraus zu entwickelnden Bebauungsplan, der die wesentlichen Belange nach dem Baugesetzbuch und insbesondere die Maßnahmen für Ausgleich und die Behandlung der anfallenden Regenwässer berücksichtigt und für die Umsetzung bestimmt. Bei Realisierung dieser Maßnahmen soll insbesondere die städtebaulich sinnvolle Abgrenzung des Siedlungsraumes durch Grün- und Landschaftsgestaltung vorgesehen werden.

Zur Realisierung der genannten Maßnahmen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes, der seit dem 13.05.1981 wirksam ist, erforderlich. Letzter Stand der eingetragenen Änderung ist der 16.08.1986.

3. Landesentwicklungsplan (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsplan wird das Stadtgebiet innerhalb der Ballungsrandzone mit einer Entwicklungsachse Marl - Dorsten - Wesel und als Mittelzentrum mit 50.000 - 100.000 Einwohnern ausgewiesen.

4. Gebietsentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt im Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe (Entwurf - Stand 04.12.2000). Das Gebiet wird als Siedlungsraum mit der Bereichsbestimmung für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt.

5. Landschaftsschutzgebiet / Verbandsgrünfläche

Die zu ändernden Flächen liegen teilweise im Landschaftsschutzgebiet Nr. 23. und in der Verbandsgrünfläche Nr. 90.

6. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Änderungsbereiche sind laut wirksamem Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im südwestlichen Änderungsbereich befindet sich im Osten ein Gewerbebetrieb mit Wohnhaus. Es ist geplant, diesen Betrieb mit dem Wohnhaus einzubeziehen.

Die nördlich der B 225 gelegene Änderungsfläche ist im nördlichen Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt und wird gequert durch die Richtfunktrasse Nr. 236 402/014 der Oberpostdirektion Münster, bei der Höhenbeschränkungen möglich sind.

Der südöstliche Änderungsbereich wird durch die 110 KV Leitung der VEW gequert.

7. Darstellung im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Die zu ändernden Flächen sollen als gewerbliche Baufläche, die Kompensationflächen sollen als Flächen für Wald sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, neu dargestellt werden.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sollen die gewerbliche Baufläche als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.

Um eine zu starke Belastung der im Außenbereich vereinzelt vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden, wird das GE-Gebiet im Bebauungsplan gemäß Abstandserlass gegliedert.

8. Derzeitige Nutzung und planungsrechtlicher Stand

Der Änderungsbereich für die gewerblichen Bauflächen und Kompensationsflächen wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Er grenzt im Norden an den Gewerbepark Marl-Frentrop an. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen befinden sich überwiegend in der Verfügbarkeit der Stadt Marl.

Der zu ändernde Planbereich ist nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen. Der bestehende gewerbliche Betrieb südöstlich der B 225 wird mit in den Änderungsbereich aufgenommen.

Südlich des bestehenden Gewerbebetriebs befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, in dem keine Masttierhaltung betrieben wird. Von der in direkter Nachbarschaft zu den o. g. landwirtschaftlicher Betrieb vorhandenen Wohnbebauung sind in der Vergangenheit keine störenden Geruchsbelästigungen bekannt geworden, so daß für die geplante gewerbliche Bebauung, bei der vorherrschend südwestlichen Windrichtung, mit keinen nennenswerten Immissionen zu rechnen ist.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist durch die B 225, die L 608 sowie durch die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen vorbelastet.

Durch die bereits vorhandenen Gewerbegebiete Gewerbepark Marl / Frentrop mit der vorhandenen Infrastruktur für die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist für das neu zu planende Gebiet ein sparsamer Umgang mit dem knappen Freiraum möglich.

Im Änderungsbereich selbst müssen zunächst Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden. Insbesondere durch eine ökologische und gestalterische Aufwertung der umlaufenden Pflanzonen kann auch ein Teilausgleich innerhalb des Gebietes realisiert werden.

Für die Verwirklichung des gesamten Projektes werden Kompensationen in einer Größenordnung von ca. 1,7 ha erforderlich sein.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist ein schlüssiges Ausgleichskonzept zu entwickeln. Die Ausgleichsmaßnahmen sind darin konkret zu beschreiben und verbindlich zu sichern.

Um zu gewährleisten, dass die Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Bezug zum Vorhaben (Eingriff) stehen, werden die Kompensationsflächen nördlich der B 225 und östlich des Entwicklungsgebietes festgelegt und in der Änderung der Flächennutzung aufgeführt. Im Rahmen einer Grobeinschätzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB reichen die ausgewiesenen Flächen, die zur Zeit als landwirtschaftlich genutzte Flächen zu bezeichnen sind, für die Aufnahme der Ausgleichsmaßnahmen aus.

In den nachfolgenden Bauleitplänen wird eine Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und im Zusammenwirken mit den Maßnahmen für die Versickerung des Regenwassers bei der neuen Ortsrandgestaltung mit berücksichtigt.

10. Altlasten

Im Änderungsbereich befinden sich keine Altlastenflächen.

Die westlich der Buerer Straße L 608 liegenden Altlasten sind nach dem heutigen Kenntnisstand von dem Einwirkungsbereich auf die Änderungsflächen auszuschließen.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Da für das Änderungsgebiet keine Hinweise auf kulturgeschichtliche Bodenfunde vorliegen, aber auch nicht ausgeschlossen werden, können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern sind der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen, Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 BSchG).

12. Bergbau

Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes wird zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Bei der verbindlichen Bauleitplanung sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

13. Technische Ver- und Entsorgung

13.1 Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in das noch zu erarbeitende Entwässerungssystem. Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers sind nur begrenzt möglich. Die für die Regenrückhaltung und Versickerung vorgesehenen Standorte liegen im Änderungsbereich und werden im nachfolgenden Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Das durch verunreinigende Stoffe belastetes Niederschlagswasser (z.B. von Verkehrsflächen) ist vor Einleitung in die Versickerungsanlage ausreichend vorzuklären.

Wasserschutzgebiete sind im Änderungsbereich nicht ausgewiesen.

13.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch die Gelsenwasser AG erfolgen.

13.3 Gas- und Stromversorgung

Die Versorgung mit Gas- und Strom soll durch die Vereinigten Elektrizitätswerke (VEW Energie) erfolgen.

14. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung orientiert sich an vorhandenen Straßenanschlüssen. Die Dorstener Straße B 225 dient dem ÖPNV.

Das Änderungsgebiet wird erschlossen durch die Buerer Straße L 608. Ferner besteht die Möglichkeit der Fuß- und Radwegeanbindung von der Dorstener Straße B 225. Ein detailliertes Erschließungssystem wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erarbeitet und mit den Straßenbaulastträgern abgestimmt. Aufwendiger Flächenverbrauch für die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist nicht erforderlich. Durch die Lage der Gesamtfläche und die vorgesehene Vermarktung mit einer Einzelparzellierung ist eine sparsame Erschließung möglich.

15. Immissionslage

15.1 Luftreinhalteplan

Der Änderungsbereich wird im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte als vorbelasteter Bereich geführt. Insgesamt ist festzuhalten, dass alle Immissionskonzentrationen unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. Die Schadstoffbelastungen bewegen sich in einem für diese Region normalen Rahmen und stellen somit keine besondere Gefährdung dar.

15.2 Lärmschutz

Für die aus dem Änderungsgebiet erzeugten Lärmimmissionen bzw. für die in das Gebiet einwirkenden Immissionen wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung eine Lärmberechnung erstellt und erforderliche Maßnahmen berücksichtigt.

Aufgestellt :

gez. Gregor Baumeister
06.06.2003

Stadt- und Regionalplaner
Arch. Dipl. - Ing.
Gregor Baumeister



45891 Gelsenkirchen - Birkenkamp 8
Tel. [0209] - 78 76 54 Fax. [0209] - 78 76 90
46348 Raesfeld - St. Sebastian 14a
Tel. [02865] - 10 80 9 - s+r@gbaumeister.de